

Droit commercial

Titre II : L'immeuble du commerçant

Introduction

Statut extrêmement riche et précis des baux commerciaux, unique en Europe.

Le champ d'application du statut des baux commerciaux

Le bail est un contrat qui porte sur la mise à disposition d'un bien contre le versement d'un loyer.

I Les conditions d'accès au statut relatives aux parties

Pour conclure un bail commercial, les parties doivent être capables et avoir consenti à ce bail.

§1 La capacité à conclure un bail commercial

→ Bail commercial : C'est un acte de disposition puisque le locataire a le droit de se maintenir dans les locaux, ce qui constitue un appauvrissement du propriétaire.

→ Mineur : Pour conclure un bail commercial, un mineur doit être représenté par son administrateur légal ou son tuteur. Dans ce cas précis, le locataire n'aura aucun droit au renouvellement. Le bail s'éteint au terme de 9 ans et le locataire devra alors vider les lieux (article 456 du Code Civil).

→ Majeurs placés en sauvegarde de Justice : Aucune influence.

→ Majeurs en tutelle ou en curatelle : Il faut qu'ils soient représentés par leur tuteur ou leur curateur. Règle similaire aux mineurs : aucun droit au renouvellement pour le locataire.

→ Situations particulières :

- L'usufruit : L'usufruitier ne peut pas consentir un bail commercial sans l'accord du nu propriétaire (article 595 du Code Civil), sauf s'il demande l'accord du TGI.

- La sous-location : L'article L 141 interdit toute sous-location du bail commercial, sauf avec l'accord express du propriétaire et si celui-ci participe au contrat en tant que partie.

§2 L'accord de volonté au bail commercial

→ Pour conclure un bail, l'accord de volonté doit porter sur :

- Un objet précis : les biens mis à disposition

- Un prix précis : une somme versée en tant que loyer à des échéances régulières

- Une durée précise : cette durée doit être supérieure ou égale à 9 années.

→ Nécessité d'un concours de volontés libres et éclairées :

- Erreur : exemple des locaux inadéquats à la clientèle

- Dol : le propriétaire dissimule au locataire des éléments déterminants de la qualité des locaux

- Violence : hypothèse rare en droit des baux commerciaux (**arrêt du 3 juillet 1962**).

II Les conditions relatives aux lieux loués

§1 Les lieux, objet du contrat de bail commercial

→ **Article L 145-1 du Code de Commerce.**

A) Le lieu principal

→ Il doit s'agir d'un immeuble ayant la forme d'un local : un espace clos et couvert.

→ Principe jurisprudentiel : Il est nécessaire que le locataire dispose d'une autonomie de gestion quant à l'exploitation de son commerce. Exemple : le commerçant qui exploite un magasin à l'intérieur d'un camping ou d'un centre commercial ne dispose pas d'une autonomie de gestion par rapport à ces derniers. Le bail n'est alors pas protégé par le statut des baux commerciaux.

Exception : exemple des bornes DVD dans une station-service.

B) Les locaux accessoires

→ Ce sont des hangars /dépôts /remises /etc que le commerçant utilise à l'occasion de son commerce mais pas pour recevoir sa clientèle.

→ Ces locaux sont protégés par le statut des baux commerciaux sous 2 conditions :

- Ces locaux accessoires doivent être utiles et indispensables à l'exploitation du fonds de commerce.

- Ces locaux doivent appartenir au propriétaire du local principal, ou à défaut le propriétaire des locaux accessoires doit savoir que ses locaux servent à l'exploitation du local principal.

§2 La destination des lieux, objet du bail commercial

A) L'affectation des locaux à une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale

1 - Le cas général

→ Les locaux doivent être dédiés à une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

→ La clause dite de destination interdit au commerçant de changer d'activité.

2 - Les cas particuliers

→ Les locaux mixtes : Ce sont des locaux loués affectés à l'exploitation commerciale mais également au logement du commerçant.

→ **Arrêt du 23 mai 2002** : La Cour de Cassation considère que l'ensemble des locaux bénéficie du statut des baux commerciaux.

→ Les baux indivisibles des locaux affectés à des usages distincts : C'est un bail qui porte sur des locaux destinés à des activités professionnelles différentes. La Cour de Cassation considère que le statut s'applique lorsque l'activité commerciale est l'activité principale du locataire.

B) La titularité du fonds par un commerçant ou par un artisan

→ Le statut ne profite qu'au commerçant inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés, ou à l'artisan inscrit au Registre des Métiers.

→ Le simple oubli de l'inscription de l'époux/épouse du commerçant/artisan suffit à supprimer le statut des baux commerciaux.

III Les conditions relatives au contrat de bail

§1 La distinction du bail commercial avec les contrats voisins de nature différente

→ Distinction bail commercial / contrat de prêt à usage : Ce contrat est un contrat par lequel l'une des parties (le prêteur) livre à une autre une chose pour s'en servir, à charge de restitution. Le prêt à usage est gratuit, et les prêts à usage d'immeuble à destination commerciale ne bénéficient pas du statut des baux commerciaux.

→ Distinction bail commercial / contrat de dépôt : Le dépôt est un contrat par lequel une personne confie à une autre une chose, à charge pour elle de la garder et de la restituer en nature. A l'inverse du bail, le dépositaire n'a pas le droit d'utiliser la chose.

→ Distinction bail commercial / location-gérance : Dans ce contrat, c'est le fonds de commerce qui est mis à disposition, mais pas le local. Dans le bail commercial, c'est l'inverse.

§2 La distinction du bail commercial avec les baux voisins

A) Les baux de longue durée

→ Bail emphytéotique : C'est un bail supérieur à 18 ans dont le loyer est modeste et qui peut être cédé par le locataire. Ces baux emphytéotiques sont assimilés à des droits réels immobiliers.

→ Bail à construction : C'est un contrat par lequel le propriétaire met à disposition du locataire un terrain sur lequel ce dernier devra construire un local. Bail de longue durée qui peut être cédé par le locataire, assimilé à des droits réels immobiliers.

B) Les baux de courte durée

→ **Article L 145-5 du Code de Commerce**

→ Convention d'occupation précaire : Bail par lequel une personne met un immeuble à la disposition d'une autre en contrepartie d'un loyer. Bail en principe nul, sauf sous 2 conditions :

- Durée inférieure à 2 ans

- Caractère précaire de la convention en vue d'une occupation provisoire. Le propriétaire des lieux a la possibilité de mettre fin à cette occupation à court terme.

→ Location saisonnière : Contrat qui confère la jouissance d'un local pour une saison.

Le régime du bail commercial

I L'exécution du bail commercial

§1 Les règles communes au bail civil et au bail commercial

→ Le bail est un contrat synallagmatique : il crée des obligations réciproques

A) Les obligations du bailleur

→ Article 1719 du Code Civil

1 - L'obligation de délivrance

→ C'est la remise au preneur de la chose louée. Le bailleur doit la remettre dans un état qui lui permet d'être utilisée de manière normale.

→ Sanctions : Remise forcée de la chose louée, sous peine d'astreintes.

2 – L'obligation d'entretien

→ **Articles 1719 et 1720 du Code Civil** : Le propriétaire a l'obligation d'entretenir la chose, c'est-à-dire les locaux, en état de servir à un usage pour lequel elle a été louée. Il doit faire toutes les réparations nécessaires, sauf les réparations locatives (de petite ampleur).

→ Existence de nombreuses clauses exonérantes ou limitatives de cette obligation.

→ En cas d'inexécution, le locataire peut demander l'exécution forcée, la résiliation du contrat, mais il ne pourra en aucun cas soulever l'exception d'inexécution : cesser de payer le loyer en attente de l'exécution, sauf si l'absence de réparations interdit l'exécution du commerce.

3 – L'obligation de garantie

→ Garantie des vices cachés : Le bailleur doit garantir au locataire les vices cachés ou les défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage.

→ Garantie d'éviction : Le bailleur doit protéger le preneur contre les agissements des tiers de nature à restreindre la jouissance du preneur. Cette garantie est limitée aux troubles de droit.

→ Garantie du fait personnel : Le bailleur doit s'abstenir de tout acte de nature à priver le locataire des avantages qu'il tient du bail. Exemple : transformer la chose louée, faire concurrence au preneur.

B) Les obligations du locataire

1 – L'obligation de loyer

→ Le bail est un contrat à titre onéreux : une des obligations principales du preneur consiste à payer le prix du bail, aux termes convenus entre le preneur et le bailleur.

→ Ce loyer est divisé en 2 :

- La première somme correspond au loyer stricto sensu : le prix de la jouissance de la chose louée.

- La deuxième somme correspond aux charges définies par le contrat de bail.

Le prix du loyer est garanti par 2 types de mécanismes :

- Légal : le privilège du bailleur (article 1102-1 du Code Civil) qui consiste en une sûreté du bailleur portant sur les meubles qui garnissent le local.

- Conventionnel : Convenu entre le preneur et le bailleur. Le preneur peut verser un dépôt de garantie à la conclusion du bail, ou il peut cautionner personnellement le paiement des loyers.

→ Le bailleur peut entreprendre la résiliation du bail en cas de non paiement des loyers, en application de **l'article 1184 du Code Civil** ou d'une clause résolutoire du contrat de bail. Cette clause prévoit en effet qu'en cas de non paiement du loyer, le bail sera automatiquement résilié sans que le juge se penche sur la gravité de l'inexécution.

2 – Conserver la chose louée

→ Nécessité pour le locataire de restituer la chose louée en état en fin de bail.

→ Obligation de réparer : le locataire est tenu d'effectuer les réparations qui ne sont pas à la charge du bailleur. Selon le Code Civil, cela se limite aux réparations locatives. En pratique ce sont des clauses du contrat qui vont définir la charge de réparation du preneur.

→ Obligation de ne pas modifier : Le preneur ne doit pas modifier matériellement la chose louée (**article 1728 du Code Civil**). La plupart des baux commerciaux prévoient une clause interdisant tout changement au local sans l'autorisation du bailleur.

§2 Les conditions de forme

A) Durée du bail commercial

- Système mixte incluant liberté contractuelle et impératifs légaux.
- Impératif légal : La durée doit être au moins supérieure à 9 ans. Si la durée est inférieure, le contrat sera automatiquement requalifié par le juge au-delà de 9 ans.
- Autrement, la liberté contractuelle prévaut.

B) Modalités de fixation du loyer

- La notion de valeur locative va servir de pivot à la fixation du loyer. Elle est fixée par le juge.

1 – La fixation initiale du loyer

- Instauration de la pratique du “pas de porte” : c’est une somme en capital que le locataire verse au bailleur lors de son entrée dans le local. Cette somme correspond à la rémunération du bailleur qui va perdre la possibilité de disposer librement de son local.

2 – La fixation triennale

- Révision triennale du contrat : Possibilité pour le bailleur et le preneur de demander la révision du loyer en cours de contrat tous les 3 ans (**articles L 145-37 et L 145-38**).

- La demande : Cette demande est facultative, mais aucune clause ne peut l’évincer. A compter de la demande de révision, soit les parties s’accordent sur un nouveau loyer, soit la partie concernée devra saisir le juge judiciaire (le TGI).

- Les modalités de fixation du prix : Le principe général déclare que le prix du loyer doit correspondre à la valeur locative du local (article L 143-33 du Code de Commerce). Celle-ci est définie par le juge selon 5 critères :

- **Caractéristiques du local** : superficie, disposition, facilité à être exploité
- **Destination des lieux** : une bijouterie aura plus de valeur qu’un bistrot
- **Obligation des parties** : clauses de charge de réparations, etc
- **Facteurs locaux de commercialité** : taux de criminalité, positionnement, etc
- **Prix couramment pratiqués dans le voisinage** : les loyers pratiqués chez les commerçants voisins.

- Un deuxième principe vient limiter le premier : Toute modification du loyer ne peut excéder la variation de l’indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Cet indice est rendu par l’INSEE.

- Faible modification des facteurs locaux de commercialité :

- Indice en hausse :

Valeur locative **inférieur** au loyer révisé par le jeu de l’indice : loyer = valeur locative

Valeur locative **supérieur** au loyer révisé par le jeu de l’indice : loyer = loyer de l’indice

- Indice en baisse :

Valeur locative **supérieur** au loyer révisé par le jeu de l’indice : loyer = valeur locative

Valeur locative **inférieure** au loyer révisé par le jeu de l’indice : loyer = loyer révisé

- Forte modification des facteurs locaux de commercialité :

Variation de + de 10 % de la valeur locative : loyer = valeur locative

3 – La fixation du loyer du bail reconduit

- Au terme du contrat de bail, le locataire a droit au renouvellement du bail. Il est alors possible pour les parties de s’accorder sur un nouveau loyer. Sinon, c’est le juge qui va fixer le prix du nouveau bail.

Le principe est le même que précédemment : Article L 143-33 du Code de Commerce, pondéré par l'article L 143-34. Le plafonnement de l'INSEE s'applique à 3 conditions alternatives :

- S'il n'y a pas eu modifications notables des éléments de commercialité
- Si le bail a été conclu pour plus de 9 ans
- Si le contrat n'a pas été exécuté pendant plus de 12 ans.

C) La destination des locaux voués à usage commercial

- Cette clause de destination doit être respectée par le locataire.
- Possibilité de demander l'autorisation du bailleur pour changer d'activité.

→ Déspécialisation partielle : le locataire souhaite exercer des activités nouvelles complémentaires ou connexes à la destination principale des lieux. Le bailleur peut refuser mais doit expliquer en quoi cette nouvelle activité n'est ni connexe ni complémentaire. S'il ne répond pas pendant 2 mois, la demande est réputée acceptée.

→ Déspécialisation totale : le locataire souhaite transformer radicalement son fonds de commerce (**Article L 145-48 du Code de Commerce**). 2 conditions :

- La déspécialisation totale doit être justifiée par la conjoncture économique.
- La déspécialisation totale doit être compatible avec la destination de l'immeuble dans lequel se trouve le local, et avec les caractères de l'immeuble.

D) La sous-location et la cession du bail

→ La sous-location : c'est un contrat par lequel le locataire principal va mettre à disposition d'un tiers (le sous-locataire) son local, contre le versement d'un loyer.

→ Cette sous-location est en principe interdite, sauf sous 2 conditions :

- Le bailleur doit avoir autorisé préalablement la sous-location
- Le bailleur doit participer comme partie à la sous-location

→ Aucune modification dans la relation propriétaire-locataire principal

→ Contrat de sous-location entre le locataire principal et le sous-locataire

→ Aucune relation entre le bailleur et le sous-locataire, sauf à l'expiration du bail initial où le sous-locataire pourra demander directement le renouvellement du bail au propriétaire.

→ La cession : c'est un contrat par lequel le locataire cède sa position contractuelle à un tiers qui va exécuter ce contrat à sa place. Ces cessions interviennent principalement pendant les cessions de fonds de commerce. Toute clause interdisant la cession dans le contrat de bail est évincée.

→ Les rapports entre cessionnaire et cédé consistent en une poursuite du bail initial.

III L'extinction du bail commercial

§1 L'extinction avant son terme

Avant son terme, le bail peut être résilié par l'une des parties tous les 3 ans.

→ Le locataire : Cette faculté de résiliation est ouverte sans conditions à l'expiration de chaque période triennale, avec le respect d'un délai de préavis (Article L 145-9).

→ Le bailleur : Il possède aussi cette faculté, en devant respecter le même délai de préavis. Mais il doit aussi posséder la volonté de procéder à des travaux dans l'immeuble (opération de restauration immobilière, de renouvellement urbain, travaux de surélévation, etc)

S2 Le renouvellement du contrat de bail à son terme

→ Le locataire a le droit d'obtenir un nouveau contrat de bail d'une durée minimale de 9 ans à l'expiration du contrat de bail. Le propriétaire peut refuser ce renouvellement, mais il doit alors verser de fortes sommes de dédommagement.

A) Le droit au renouvellement du locataire

→ **Articles L 145-1 et L 145-8** : Le locataire doit remplir différentes conditions et notamment avoir effectivement exploité le fonds de commerce pendant les 3 années précédant l'expiration du bail.

→ 3 solutions :

- Le bailleur accepte le renouvellement
- Le bailleur accepte le principe du renouvellement, mais les parties doivent s'accorder sur un loyer
- Le bailleur refuse le renouvellement, et doit alors verser une indemnité d'éviction

B) Le refus du renouvellement

→ En cas de refus du renouvellement, le bailleur doit verser une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail (**Article L 145-9**).

→ 2 hypothèses :

- Le fonds de commerce peut être déménagé sans difficultés et sans pertes de clientèle : l'indemnité sera limitée aux frais de déménagement
- Le fonds de commerce ne peut pas être déménagé sans perte de clientèle : le bailleur devra verser une indemnité principale égale à la valeur du fonds de commerce (chiffre d'affaires des 3 dernières années), mais aussi des indemnités accessoires :
 - Frais de déménagement et de réinstallation
 - Frais de droit d'habitation pour racheter un fonds de même valeur
 - Indemnités au nom du trouble commercial
 - Indemnités de licenciement
 - Indemnité éventuelle pour la perte du logement du commerçant.